

Satzung der Stadt Bargteheide über den Bebauungsplan Nr. 9a

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 60/18, und teilweise 60/31 der Flur 9, 43/19, 450, 451, 46/6 und teilweise 42/49, 89/10 der Flur 14 sowie die Flurstücke 253, 252, 110/31 und teilweise 269 der Flur 15 der Gemarkung Bargteheide, südlich der Theodor-Storm-Straße, westlich der Bahnlinie Hamburg- Lübeck, nördlich der Sporthalle der Dietrich-Bonhoefer-Schule und der Emil-Nolde-Schule sowie östlich der Straße Am Schulzentrum gelegen.

Teil B - Text

- 1.) Für das Teilgebiet 1 darf gemäß § 19, Absatz 4 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen und deren Zufahrten bis max. 0,5 erhöht werden.
- 2.) Für die Teilgebiete 2 und 3 darf gemäß § 19, Absatz 4 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen und deren Zufahrten bis max. 0,5 erhöht werden
- 3.) Als Firsthöhen werden festgesetzt für das Teilgebiet 1: + 57,70 m ü. NN
für das Teilgebiet 2: + 57,50 m ü. NN
für das Teilgebiet 3: + 55,70 m ü. NN
- 4.) Für die Teilbereiche 2 und 3 sind gem. § 9 Abs.1 Nr.8 BauGB nur Wohngebäude sowie dazugehörige Service-Räume für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (Senioren, Behinderte) sowie besondere Wohngruppenprojekte zulässig.
- 5.) Zum aktiven Schallschutz wird eine 3,00 m hohe (Höhe über Gleis- OK) Lärmschutzwand (beidseitig hochabsorbierend) auf dem Bahndamm direkt an den Gleisen mit einer Gesamtlänge von 350,00 m festgesetzt.
Vom Lotpunkt (Bezug zur Gleisachse) des südlichen Grenzpunktes der Geltungsbereichsgrenze des B-Planes muss die Lärmschutzwand 190,00 m in nördliche Richtung (bis Anschluss Südseite Stellwerkgebäude) und 160,00 m in südliche Richtung parallel zum Gleiskörper mit einem Schalldämmmaß von 25 dB(A) erstellt werden. Die Lärmschutzwand muss dem Regelwerk der Deutschen Bahn AG entsprechen.
- 6.) Für den passiven Schallschutz an Gebäuden gelten gem. § 9(1) 24 BauGB folgende Festsetzungen:
 - 6.1 Zwischen der Geltungsbereichsgrenze parallel zur Bahnhofstr. und den Gebäudeseiten, die der Bahnhofstraße am nächsten liegen, gilt gem. DIN 4109 der Lärmpegelbereich III, für den übrigen Planbereich gelten gem. DIN 4109 die Lärmpegelbereiche I und II.
 - 6.2 In dem Gebäude im Teilbereich 3, das der Bahnhofstraße am nächsten liegt, sind Wohnräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zu den Gebäudeseiten hin auszurichten, die von der Bahnhofstraße abgewandt sind.
Zur Seite der Bahnhofstraße hin dürfen nur Nebenräume wie z.B. Büros o.ä. ausgerichtet sein.
 - 6.3 Im Lärmpegelbereich III sind an den Wänden des Gebäudes, das der Bahnhofstraße am nächsten liegt, nach Südosten und nach Südwesten hin passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Den Aufenthaltsräumen in Wohnungen ist für Außenteile (Wände und Fenster) das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß 35 dB zuzuordnen. Für Büroräume und ähnliches gelten um 5 dB verminderte Werte. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu erhöhen oder zu mindern. Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der technischen Baubestimmungen zu führen (Einführung der DIN 4109 und Beiblatt 4109, Erlass des Innenministers vom 15.11.1990). Für Fenster von Schlafräumen sind im gesamten Planungsbereich schallgedämmte Lüftungen bzw. hygienische Luftwechsel (z.B. technische) vorzusehen. Davon ausgenommen sind die nach Nordwesten hin ausgerichteten Gebäudefronten von allen Gebäuden im Teilbereich 2 und die nach Nordwesten hin ausgerichteten Gebäudefronten der beiden Gebäude im Teilbereich 3, die direkt neben dem Teilbereich 2 liegen.
- 7.) Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen oberirdisch oder als Tiefgarage gemäß § 12 Absatz 4 BauNVO zulässig.
- 8.) Für die „ Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ ist zum Schutz des Biotops nur eine extensive Nutzung zulässig. In geeignetem Abstand von dem Biotop dürfen vereinzelte Mulden zur Aufnahme von Regenwasser angelegt werden. Gem. § 9(1) 25a BauGB ist max. 5% der Fläche mit einzelnen Gruppen aus einheimischen Straucharten so zu bepflanzen, dass das Gewässer nicht beschattet wird. Nebenanlagen jeglicher Art sind nicht zulässig.
- 9.) Am Nordwestrand, Südwestrand und Ostrand der unter Ziffer 8.) genannten Fläche ist zum Schutz des Biotops eine Bepflanzung als wild wachsende Hecke oder als Knick anzulegen.
- 10.) Gem. § 9(1a) in Verbindung mit § 9 BauGB wird ein 3,0m breiter Grundstücksstreifen aus dem gemeindeeigenen Flurstück außerhalb des Geltungsbereiches entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze zwischen dem vorhandenen Knick und der Straßengrenze Bahnhofstraße den Grundstücksflächen der Teilbereiche 2 und 3 im Geltungsbereich des B-Planes zugeordnet. Hier ist als Ausgleichsmaßnahme eine Bepflanzung als wild wachsende Hecke oder als Knick anzulegen. Die Durchführung dieser Maßnahme ist in einem Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zwischen Bauträger und Stadt festzulegen.
- 11.) Für die Ableitung des Regenwassers gilt grundsätzlich der Anschluss- und Benutzerzwang gem. Abwassersatzung der Stadt Bargteheide. Soweit es möglich ist, das Regenwasser auf den Vegetationsflächen der Baugrundstücke versickern zu lassen, bzw. über offene Gräben dem vorhandenen Grabensystem an der Bahnhofstraße zuzuleiten, ist die Befreiung vom Anschluss- und Benutzerzwang zu beantragen. Die Befreiung muss erteilt werden, wenn die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen, bzw. eine Versickerungsanlage errichtet wird, die dem Stand der Abwassertechnik (DWA-A 138 in seiner jeweils gültigen Fassung) entspricht. Dies ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. (§ 9 (6) BauGB)
- 12.) Zusammenhängende Flachdachflächen mit mehr als 10 qm Grundfläche sind gemäß § 9 (1) 25a BauGB flächendeckend zu bepflanzen.

Planzeichenerklärung

	WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) 1 BauGB und § 4 BauNVO
	GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 BauNVO
	GFZ	Geschossflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 BauNVO
	I	Zahl der zulässigen Vollgeschosse (z.B. 1 Geschoss)	§ 9 (1) 2 BauGB und § 16 BauNVO
		Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 (1+2) BauNVO
		Fläche für Gemeinbedarf (Schule)	§ 9 (1) 5 BauGB
		Abgrenzung der Flächen für Lärmschutzmaßnahmen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 BauGB
		Strassenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
		Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte	§ 9 (1) 21 BauGB
	GF (Z)	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bewohner im Teilbereich 2	
	GF (F+R)	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (Fuß- und Radweg)	
	GF (L)	Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bargteheide als Leitungsträger	
		Einfahrt / Ausfahrt	§ 9 (1) 4, 11 und (6) BauGB
	St	Flächen für Stellplätze und Zufahrten	§ 9 (1) 11 BauGB
		Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) 25b BauGB
		Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) 25 BauGB
		Anpflanzen einer wild wachsenden Hecke oder eines Knicks	§ 9 (1) 25 BauGB
		Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) 10 BauGB
	X	künftig fortfallend	
		Abgrenzung des Geltungsbereiches des B-Planes	§ 9 (7) BauGB
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße innerhalb des WA- Gebietes	§ 16 (5) BauNVO
		Versorgung Elektrizität, Trafo in Gebäude integriert	§ 9(1) 12 BauGB

Nachrichtlich :

	DB	Flächen der Deutschen Bahn AG	§ 9 (6) BauGB
--	----	-------------------------------	---------------

Verfahrensvermerke

Der katastermäßige Bestand am 09.07.2009 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den

Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 23.11.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs-Beschlusses ist durch Abdruck im „Stormarer Tageblatt“ am 20.08.2007 erfolgt.

Bargteide, den 1 4. JUL. 2009



.....
Bürgermeister

Auf Grund des Vorentwurfsbeschlusses des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 11.07.2007 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB (Baugesetzbuch) mit Schreiben vom 16.08.2007 beteiligt worden. Hierbei sind sie unterrichtet und auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur Äußerung aufgefordert worden. Die Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme war bis zum 17.09.2007 festgesetzt.

Bargteide, den 1 4. JUL. 2009



.....
Bürgermeister

Auf Grund des Vorentwurfsbeschlusses des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 11.07.2007 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes in der Zeit vom 28.08.2007 bis zum 11.09.2007. Hierbei ist auch Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben worden. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Abdruck im „Stormarer Tageblatt“ am 20.08.2007.

Bargteide, den 1 4. JUL. 2009



.....
Bürgermeister

Der zuständige Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus Anlass der Vorentwurfsbeteiligungen am 15.11.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bargteide, den 1 4. JUL. 2009



.....
Bürgermeister

Der zuständige Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat am 15.11.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und unter Beifügung der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Bargteide, den 1 4. JUL. 2009



.....
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 28.11.2007 zum Planentwurf und der Begründung beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.01.2008 aufgefordert worden. Darüber hinaus sind sie über die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 (2) BauGB benachrichtigt worden.

Bargteide, den 1 4. JUL. 2009



.....
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung hierzu haben unter Beifügung bereits vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen in der Zeit vom 11.12.2007 bis zum 11.01.2008 während der Dienststunden -Montag 8.30 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr, Dienstag 7.30 bis 12.30 und 14.00 bis 16.00 Uhr, Mittwoch 8.30 bis 12.30, Donnerstag 14.30 bis 18.00 Uhr und Freitag 8.30 bis 12.30 Uhr- nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis darauf, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 03.12.2007 im „Stormarer Tageblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Weiter ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Bargteide 1 4. JUL. 2009



.....
Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus Anlass der Entwurfsbeteiligungen am 05.03.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bargteide, den 1 4. JUL. 2009



.....
Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat am 05.03.2008 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung erneut beschlossen und unter Einbeziehung der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt (2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss).

Bargteide, den 1 4. JUL. 2009



.....
Bürgermeister

Die von der Änderung der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4a Abs.3 BauGB mit Schreiben vom 03.04.2008 zum 2. Planentwurf und der Begründung beteiligt und zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme bis zum 21.04.2008 aufgefordert worden. Der Landrat, Kreis Stormarn wurde mit Schreiben vom 07.08.2008 zur Abgabe einer erweiterten Stellungnahme bis zum 08.09.2008 ein weiteres Mal beteiligt (eingeschränkte Beteiligung).

Bargteide, den 1 4. JUL. 2009



.....
Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat am 12.12.2008 den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vom 05.03.2008 aufgehoben und den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung erneut beschlossen und unter Beifügung der bis dahin vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt (3. Entwurfsbeschluss).

Bargteide, den 1 4. JUL. 2009



.....
Bürgermeister

Die von der Änderung der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 07.05.2009 zum 3. Planentwurf und der Begründung beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08.06.2009 aufgefordert worden (erneute eingeschränkte Beteiligung).

Bargteide, den 1 4. JUL. 2009



.....
Bürgermeister

Der (3.) Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung hierzu haben unter Beifügung bereits vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen in der Zeit vom 05.05.2009 bis zum 05.06.2009 während der Dienststunden -Montag 8.30 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr, Dienstag 7.30 bis 12.30 und 14.00 bis 16.00 Uhr, Mittwoch 8.30 bis 12.30, Donnerstag 14.30 bis 18.00 Uhr und Freitag 8.30 bis 12.30 Uhr- nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis darauf, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 27.04.2009 im „Stormarer Tageblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Weiter ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Bargteide, den 1 4. JUL. 2009



.....
Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren am 09.07.2009 geprüft, abgewogen und entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bargteide, den 1 4. JUL. 2009



.....
Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.07.2009 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 09.07.2009 abschließend gebilligt.

Bargteide, den 1 4. JUL. 2009



.....
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bargteide entwickelt worden. Gem. § 10 (1 und 2) BauGB ist eine Genehmigung des Innenministers nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Bargteide, den 1 4. JUL. 2009



.....
Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 20.07.2009 im „Stormarer Tageblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges einschließlich der sich ergebenden dieser Ansprüche (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44. BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsfolgen des § 4 (3) der Gemeindeordnung wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 21.07.2009 in Kraft getreten.

Bargteide, den 12 1. JUL. 2009



.....
Bürgermeister